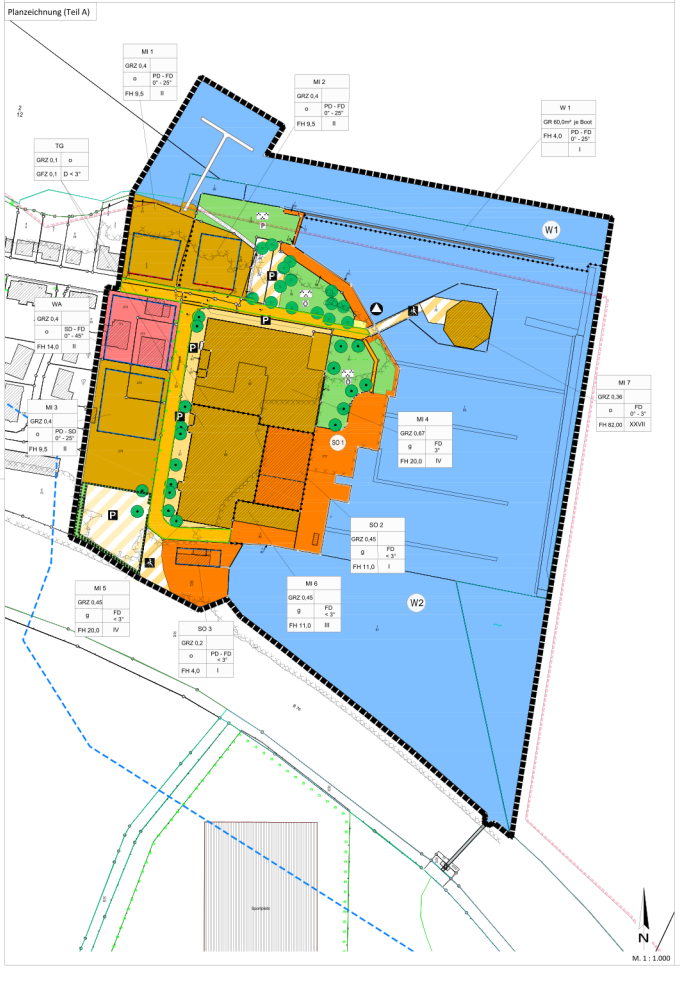
Satzung der Stadt Schleswig über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 A 'Alter Garten'

Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990/2017

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB
MI	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MD	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
SO	SO1 Sondergebiete : Hafen	§ 11 BauNVO
SO	SO2 Sondergebiete : Bootslager und Verwaltung für den Hafenmeister	§ 11 BauNVO
SO	SO3 Sondergebiete : Hafenerweiterung	§ 11 BauNVO
WA	Wasserflächen	§ 11 BauNVO
WA	Wasserflächen	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16, 20 BauNVO
(II)	Zahl der Vollgeschosse , zwingend	§ 16, 20 BauNVO
FH 9,0	Firsthöhe als Höchstmaß im Meter über NHN; hier 9,0 m	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baulinie	§ 23 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11 BauGB
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Private Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
P	Parkfläche	
R	Rad- und Gehweg	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11, 14 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		
	Flächen für die Abfallentsorgung	§ 9 (1) 15 BauGB
Grünflächen		
	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
Ö	öffentlich	
P	privat	
	Parkanlage	
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		§ 9 (1) 20, 25 BauGB
	Anpflanzen: Bäume ohne Standortbestimmung	§ 9 (1) 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 (1) 25b BauGB
	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Mit Geh-, Fahn- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) 5 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 1 (5) 3 BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Gebäude	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
22	Flurstücksbezeichnung	

III. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen		
Ü	Flächen, bei denen Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind hier: Hochwasserrisikogebiet	§ 73 WHG
	FFH - Gebiet	§ 21 (1) LNatSchG
	150 m Schutzstreifen an Gewässern	§ 35 LNatSchG

TEXT (TEIL B)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

SO 1 Hafen
Das Sondergebiet dient als Anlagegliatz für Sportboote und umfasst diverse Serviceeinrichtungen hierfür sowie die Einrichtung sanitärer und technischer Anlagen, die für den Betrieb des Hafens und der Bootsanlieger erforderlich sind.

Zulässig sind:
Service- und Wertfdienstleistungen, Kran- und Slipanlagen für Sportboote
Stellflächen für Sportboote, Bootstrailer und Pkw's
Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Hafens einschl. sanitärer Anlagen Bootstorkiteile

In dem Sondergebiet „Hafen" sind für Anlieger maximal fünf Wohnmobilstellplätze zulässig. Ein Campingplatz-Betrieb oder Campingplatz-ähnliche Nutzung gemäß § 1 CWVO ist unzulässig. Die Stellplätze dienen ausschließlich dem kurzfristigen Aufenthalt der Hafenanlieger und dürfen keine Aufenthalts- oder Freizeitanlagen (z. B. Vorzelte, Grillplätze, Sanitäreinrichtungen mit Campingtypus) umfassen.

SO 2 Bootslager und Verwaltungsraum für den Hafenmeister

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Büro und Arbeitsräumen für den Hafenmeister und der Unterbringung von Bootslagern.

SO 3 Hafenerweiterung
Das Sondergebiet dient der Einrichtung sanitärer und technischer Anlagen, die für den Betrieb des Hafens und der Bootsanlieger erforderlich sind.

Zulässig sind:
Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Hafens einschl. sanitärer Anlagen
Bootslager

1.2 Wasserflächen (§ 9 (1) BauGB)

W 1 Sportbootstahen und Hausboote mit Sportbootzulassung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)
Im Gebiet sind Hausboote ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wasserflächen und unter Einhaltung der dort angegebenen Maße zulässig. Die Hausboote müssen eine gültige Sportbootzulassung besitzen und dürfen ausschließlich zu freizeit- bzw. touristischen Zwecken genutzt werden; eine Nutzung zu dauerhaftem Wohnen ist unzulässig.

Zulässig sind:
Max. 12 Boote zur Nutzung als Ferienwohnungen
Steganlagen
Bootsliegeplätze
Slipanlagen

W 2 Sportbootstahen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)
Die Wasserfläche dient dem Betrieb eines Sportbootthafens. Hausboote sowie Hausboote mit Sportbootzulassung sind nicht zulässig.

Zulässig sind:
Steganlagen
Bootsliegeplätze
Slipanlagen

1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Ferienwohnungen nicht zulässig.

1.4 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MI 1 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet MI 1 Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 nicht zugelassen.

Zulässig sind:
Wohngebäude;
Geschäfts- und Bürogebäude;
sonstige Gewerbebetriebe;
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;

Es sind maximal 5 Wohnmobilstellplätze zulässig.

MI 2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet MI 2 Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 nicht zugelassen.

Zulässig sind:
Wohngebäude
Geschäfts- und Bürogebäude;
sonstige Gewerbebetriebe;
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es sind maximal 5 Wohnmobilstellplätze zulässig.

MI 3 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet MI 3 Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 nicht zugelassen.

Zulässig sind:
Wohngebäude
Geschäfts- und Bürogebäude;
sonstige Gewerbebetriebe;
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

MI 4 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet MI 4 Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

Zulässig sind:
Wohngebäude,
Geschäfts- und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

MI 5 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet MI 5 Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

Zulässig sind:
Wohngebäude,
Geschäfts- und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Gartenbaubetriebe,
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

MI 6 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet MI 6 Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

Zulässig sind:
Wohngebäude,
Geschäfts- und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen,
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

MI 7 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet MI 7 Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

Zulässig sind:
Wohngebäude,
Geschäfts- und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

TG Tiefgarage Wikingeck 2, 7 und 9

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1 Es gilt das mittlere Straßenniveau von dem jeweiligen Grundstück als Höhenbezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Firsthöhe.

2.2 Die Firsthöhenangaben bei Hausbooten mit Sportbootzulassung im W 1 beziehen sich jeweils auf NHN (Normalhöhennull).

2.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für technisch notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen mit einer Grundfläche, die max. 5 % des Hauptbaukörpers entspricht, um bis zu 1,50 m überschritten werden.

2.4 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Solaranlagen auf den Dächern um bis zu 2,00 m überschritten werden.

2.5 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,00 m ab Oberkante Erdgeschossfertigfußboden begrenzt.

2.6 Punkte 1.4 - 1.5 des ursprünglichen Bebauungsplanes 33 A bleiben für den Bestand unberührt.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO

3. Dächer

3.1 Innerhalb der MI 1 – 7, SO 2 und SO 3 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

3.2 Innerhalb des W1 sind bei den Hausbooten nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

3.3 Innerhalb der MI 1 – 7, SO 2, SO 3 und WA sind nur Dachneigungen zwischen 0° und 25° zulässig.

3.4 Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den o.g. Bestimmungen ausgenommen.

4. Außenwandmaterial

4.1 Innerhalb der MI 1-7, WA 1, SO 2, SO 3 sind als Außenwandmaterial nur Verblendmauerwerk, Klinkerriemchen, Holz oder Putz zulässig. Mauerwerk kann gestrichen oder geschlämmt werden.

4.2 Innerhalb der MI 1-7, WA 1, SO 2, SO 3 sind als Fassadenmaterial Glas und Fassadentafeln unzulässig.

4.3 Innerhalb der MI 1-7, WA 1, SO 2, SO 3 sind Garagen, Carports, Winnergärten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die von der Straße aus einsehbar sind, in dem gleichen Material und der gleichen Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen.

4.4 Innerhalb der MI 1-7, WA 1, SO 2, SO 3 und W 1 dürfen die Außenwände ausschließlich in neutralen, hellen Farbtönen ausgeführt werden. Zulässig sind Weiß- und Grautöne sowie gedeckte, helle Naturfarben (z. B. Beige, Sand, Creme, Lichtgrau). Leuchtende, kräftige oder gesättigte Farben sowie dunkle Farbtöne sind unzulässig.

4.5 Die Hausboote mit Sportbootzulassung innerhalb des W 1 müssen hinsichtlich der Dachform und –neigung sowie Materials und der Farbgebung der Fassaden einheitlich gestaltet werden. Als Außenwandmaterial für Hausboote mit Sportbootzulassung sind nur Holz, Glas und Metall zulässig.

5. Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen sind nur in nicht bzw. gering leuchtender Ausführung zulässig. Stark leuchtende oder greifbarblige Werbeanlagen sind unzulässig.

III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig.

6.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind als Grünflächen anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

6.3 Stellplätze mit ihren Zufahrten und die öffentlichen sowie privaten Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

6.4 Innerhalb der "Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 40 cm (gemessen in 1m Höhe) dauerhaft im Bestand zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz jeweils ein standortgerechter Laubbaum heimischer Gehölzarten zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind Pflegemaßnahmen zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit im Bereich der Fußwege.

6.5 Auf Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätze ist im Umfeld der Stellplätze je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte klein- bis mittelkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.

6.6 Begrenzung der Breite von Zufahrten auf 3,0 m

IV SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN

7. Schalltechnische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume dem lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen bzw. durchgesteckt auszuführen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu bezeichnen.

7.2 Fenster von schutzbedürftigen Räumen müssen mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden. Auf eine raumlufttechnische Anlage bzw. auf eine schallgedämpfte Belüftungseinrichtung kann verzichtet werden, sofern die schutzbedürftigen Räume zur Lüftung mindestens ein Fenster an der von der § 76 abgewandten Gebäudeseite besitzen. Schutzbedürftig sind gemäß DIN 4109 generell die folgenden Raumtypen:
- Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen,
- Schlafräume einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten,
- Behandlungsräumen in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume,
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

7.3 Der Erholung dienende Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Terrassen und Balkone müssen auf der von der § 76 abgewandten Gebäudeseite bzw. ohne Schichtenlärmlung zur § 76 angeordnet werden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt sind.

7.4 Zum Schutz vor Außenlärm ist die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise" zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die dabei zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) können der Abbildung 1 auf der Planzeichnung entnommen werden.

Von den Festsetzungen 7.1 – 7.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

V ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

8. Artenschutzrechtliche Hinweise

8.1 Zur Vermeidung baubedingter Schädigungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Gehölz schnittbzw. Gehölzrodungsarbeiten zwischen dem 01.12. und 28.02. vorzunehmen. In diesem Zeitraum kann eine Nutzung potenzieller Spalten- und Höhlenquartiere als Zwischenquartiere, Tagesverstecke und Wochenstuben ausgeschlossen werden, da sich die Tiere in ihren Winter quartieren befinden. Die Maßnahme wird von der Umweltbaubegleitung überwacht und ist sofort wirksam.

8.2 Die Gehölze sind außerhalb der Brutzeit zu roden (Brutzeit Gehölzbrüter 01.03. – 30.09.). Die Baufeldfreimachung im Bereich von Gehölzbeständen darf somit nur außerhalb des genannten Zeitraumes im Winterhalbjahr stattfinden.

8.3 Für die Beleuchtung der Verkehrsflächen und Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißen Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen, nach unten abstrahlend auszurichten und bedarfsorientiert einzusetzen.

VI FESTSETZUNGEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ

9. Festsetzungen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

9.1 Das Plangebiet befindet sich gemäß den aktuell geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten teilweise innerhalb der Hochwassergebietskulisse.

9.2 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen mit Wohnnutzung muss auf mindestens NHN + 2,85 m liegen.

9.3 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen mit gewerblicher Nutzung muss auf mindestens NHN + 2,35 m liegen.

9.4 Die Höhe der Oberkante von Verkehrs- und Fluchtwegen muss auf mindestens NHN +2,85 m liegen.

9.5 Wassergefährdende Stoffe müssen auf mindestens NHN +2,85 m gelagert werden.

10. Sonstige Hinweise

10.1 DIN-Normen
Die im Text (Teil B) benannten DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

10.2 Ordnungswidrigkeiten
Nach § 84 Abs. 1 LBO-SH handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen im Abschnitt II zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.

11. Nachrichtliche Übernahmen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die die Schifffahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraßenseite aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen, Baustellenbeleuchtung sowie Straßen- und Gehwegbeleuchtung usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

"Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen bauliche Anlagen „in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 70 Absatz 1 Satz 2) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden".

Das Plangebiet befindet sich gemäß den aktuell geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten teilweise innerhalb der Hochwassergebietskulisse. Die Umsetzung von Bauvorhaben in den betroffenen Gebieten unterliegt daher grundsätzlich dem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. Die Überprüfung und gegebenenfalls Aktualisierung der Gebiete erfolgt sechsjährlich (zuletzt im Dezember 2019).

Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschuss vom **11.02.2025**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am **24.02.2025** erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Der Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschuss hat am ..... den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes 33 A mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes 33 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.schleswig.de veröffentlicht. Zeitgleich haben die Unterlagen während der Sprechstunden öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.schleswig.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schleswig, den .....

.....
Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schleswig, den .....

.....
Unterschrift

8. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Ratsversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schleswig, den .....

.....
Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schleswig, den .....

.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes 33 A durch die Ratsversammlung sowie die Interessenabwägung der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Schleswig, den .....

.....
Bürgermeister

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 A der Stadt Schleswig

'Alter Garten'

Stand : 17.12.2025